

DK Syd AB (publ)

PRESSMEDDELANDE 2007-08-31

DELÅRSRAPPORT JANUARI - JUNI 2007

Ökande hyresintäkter i DK Syd AB (publ)

DK Syd AB (publ) äger och förvaltar 22 kommersiella fastigheter omfattande 115 000 kvm uthyrningsbar yta sedan halvårsskiftet 2006. Samtliga fastigheter ligger i södra Storstockholms industri- och logistikområden.

- Hyresintäkterna uppgick till 40 854 058 kr (-)
- Resultat efter finansiella poster uppgick till 11 719 862 kr (-)
- Resultat efter skatt uppgick till 8 439 911 kr (-)

”Vi ser en ökande efterfrågan på kommersiella lokaler på vår huvudmarknad, södra Storstockholm och är nöjda med portföljens utveckling. Oron på kreditmarknaden får inga omedelbara effekter för DK Syd AB (publ), då vi har säkrat våra räntekostnader med olika räntederivat”, kommenterar VD Joachim Kuylenstierna.

Om DK Syd AB (publ)

DK Syd AB (publ) är en del av Diös & Kuylenstierna. Diös & Kuylenstierna äger och förvaltar 427 000 kvm kommersiella lokaler till ett värde om 3,4 miljarder.

DK Syd AB (publ)

Bilaga: Halvårsrapport januari – juni 2007.

Ytterligare upplysningar:

Joachim Kuylenstierna, VD, telefon: 070- 515 51 51

Ola Nilsson, finanschef, telefon: 0701 – 912 912

DK Syd AB (publ)
Delårsrapport
1 januari – 30 juni

DK Syd AB (publ) i sammandrag	2007 01 01- 2007 06 30	2006-02-28- 2006-12-31
Hyresintäkter, kr	40 854 058	39 224 266
Driftöverskott, kr	24 960 528	27 902 598
Resultat efter finansiella poster, kr	11 719 862	25 029 652
Resultat efter skatt, kr	8 439 911	18 007 185
Vinst per aktie, kr	844	1 801
Soliditet %	5,6	4,5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,4	1,8

Bakgrund

DK Syd AB (publ) är ett fastighetsbolag med säte i Stockholm. Bolaget är helägt av DK Holding AB. Föremålet för bolagets verksamhet är att förvalta, hyra ut och förädla kommersiella lokaler.

Koncernens verksamhet startade 2006 06 30 genom förvärv av Siöd AB och Laurus AB varför det inte finns jämförelsesiffror för första halvåret 2006. DK Syd AB (publ) registrerades dock 2006 02 28 varför detta datum anges i rapporten.

DK Syd AB (publ) äger 100% av aktierna i bolaget NitNit AB vilket är ett vilande dotterbolag utan verksamhet.

Siffrorna i denna rapport avser DK Syd koncernen om ej annat anges.

Resultat

Koncernen uppvisar för perioden januari – juni ett rörelseresultat exklusive orealiserade värdeförändringar i fastigheter, om 22 909 091 kr (-).

Resultateffekter av orealiserade värdeförändringar i fastigheter uppgick till 2 000 000 kr (-) och inga fastighetsförsäljningar har skett för perioden.

Fastighetsvärden

DK Syd AB (publ) värderar sedan 2006 06 30 samtliga förvaltningsfastigheter vid varje kvartalsbokslut. Per helårsskifte görs värderingarna även externt av oberoende part. Fastighetsbeståndet har värderats per 2007 06 30 till 729 MSEK och är i redovisningen upptagna till 707 MSEK.

Intäkter och resultat

Hyresintäkterna uppgick för januari-juni till 40 854 058 kr (-). Hyresintäkterna motsvarar på årsbasis hyresintäkter om 81 708 116 kr (-).

Driftöverskottet från fastighetsförvaltning, exklusive värdeförändringar var 24 960 528 kr (-).

Den kommersiella hyresmarknaden i Stockholm har präglats av ökad efterfrågan på kommersiella lokaler och vakansnivåerna ligger stabilt. Vakansgraden för fastighetsbeståndet uppgår per 2007 06 30 till 8.4 procent.

Investeringar

Bolagets investeringar var under januari – juni 4 485 351 (0) kr.

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 9 912 692 kr (-).

Medelräntan på räntebärande skulder uppgick till 4,78 % (-).

Medellöptiden för räntebindningen är 3 år för obligationslånet (-). Obligationslånet löper med 8 % ränta och återbetalningsdag av obligationslånet är den 29 juni 2012.

Bottenlånet om 519 750 000 kr löper med rörlig ränta baserad på 3 månaders Stibor. Räntekostnaderna för bottenlånet har säkrats med räntederivat täckande hela lånebeloppet. Räntederivatet är utformade genom ett sk räntetak som initialt är 4,25 % och som stiger till 4,75 % efter 3 år. Under det sjätte och sista året av Obligationslånets löptid är räntetaket 8%. Räntetaket fungerar som skydd mot att räntan under en viss period överstiger vad Bolaget kan hantera utifrån prognostiserad resultatutveckling.

Soliditeten uppgick vid periodens slut till 5,6 % (-).

Fastighetsbestånd, förvärv och förvaltning

DK Syd: s fastighetsbestånd bestod den 30 juni av lokaler med ett hyresvärde om 89,2 Mkr, uthyrningsbar yta om 115 391 kvm och ett bokfört värde om 707 MSEK. Av hyresvärdet är 100% kommersiella lokaler. Under perioden har inga fastigheter sålts eller förvärvats. Uthyrningsgraden uppgick under perioden till 92 procent (-)

Skatt

Årets skatt (aktuell och uppskjuten) för januari-mars blev -3 279 951 (-) kr, varav 2 553 085 kr (-) är uppskjuten skatt. Aktuell skatt påverkas även av möjligheten av att göra skattemässiga avskrivningar.

Prognos

Resultatutvecklingen går i linje med styrelsens förväntningar för 2007.

Väsentliga händelser

Efter rapportperiodens utgång har inga väsentliga händelser inträffat.

Moderbolaget

Moderbolagets hyresintäkter uppgick till 40 854 058 kr (-) och resultatet efter skatt uppgick till 8 439 911 kr (-). Likvida medel uppgick vid periodens slut till

9 812 692 kr (-) och moderbolagets investeringar för perioden uppgick till 4 485 351 kr (-).

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 delårsrapportering. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med senast avlämnade årsredovisning.

Denna delårsrapport har inte varit föremål för revisorns granskning.

Stockholm den 31 augusti 2007

Joachim Kuylenstierna
Ledamot

För ytterligare information kontakta gärna:
Joachim Kuylenstierna, VD, tel 08-24 85 85, 070-515 51 51
Peter Strähle, Ledamot, tel 08-24 85 85, 0708-286 286
Lars Diös, Ledamot, tel 08-24 85 85, 0708-900 985
Ola Nilsson, Finanschef, tel 08-24 85 85, 0701-912 912

Koncernens Resultaträkningar, kr	2007 01 01- 2007 06 30	2006 02 28- 2006 12 31
Hysesintäkter	40 854 058	39 224 266
Fastighetskostnader	-15 893 530	-11 321 668
Driftsöverskott	24 960 528	27 902 598
Central administration	-2 051 437	-2 136 178
Orealiserad värdeförändring fastigheter	2 000 000	15 642 318
Rörelseresultat	24 909 091	41 408 738
Ränteintäkter	9 350	92 901
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	3 020 015	-1 866 514
Räntekostnader	-16 218 594	-14 605 473
Resultat efter finansiella poster	11 719 862	25 029 652
Aktuell skatt	-726 866	-2 258 580
Uppskjuten skatt	-2 553 085	-4 763 887
Periodens resultat	8 439 911	18 007 185
Resultat per aktie	844	1 801
Genomsnittligt antal aktier	10 000	10 000

Koncernens Balansräkningar, kr	30-jun-07	31-dec-06
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	707 521 065	701 035 714
Finansiella anläggningstillgångar	7 022 837	6 200 154
Omsättningstillgångar		
Omsättningstillgångar	14 225 904	12 231 711
Likvida medel	9 912 692	9 696 181
Summa Tillgångar	738 682 498	729 163 760
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	41 447 093	33 007 182
Avsättningar	7 316 972	4 763 887
Långfristiga skulder		
Långfristiga skulder	644 250 000	644 250 000
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga skulder	45 668 433	47 142 691
Summa Eget kapital och skulder	738 682 498	729 163 760

Koncernens Förändring i eget kapital

Belopp i kr	Aktiekapital	Fria reserver	Årets-Resultat	Totalt Eget kapital
Ingående balans per 28 februari 2006	100 000			100 000
Nyemission	900 000			900 000
Villkorat aktieägartillskott		14 000 000		14 000 000
Årets Resultat			18 007 185	18 007 185
Balans per 2006 12 31	1 000 000	14 000 000	18 007 185	33 007 185
Omföring av årets resultat		18 007 185	-18 007 185	0
Periodens resultat			8 439 911	8 439 911
Utgående balans per 2007 06 30	1 000 000	32 007 185	8 439 911	41 447 096

Koncernens Kassaflödesanalyser, kr	2007 01 01- 2007 06 30	2006 02 28- 2006 12 31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	24 909 091	41 408 738
Justering för ej kassaflödespåverkande poster	-2 000 000	-15 642 318
Betalt räntenetto	-15 475 912	-14 512 572
Betald skatt	-726 866	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 706 313	11 253 848
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital m m		
Minskning / Ökning av fordringar	-530 186	-13 695 721
Ökning av skulder	-1 474 267	36 581 449
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 701 860	34 139 576
Investeringsverksamheten		
Förvärv av anläggningstillgångar	-4 485 351	-685 393 393
Förvärv av räntederivat	0	-8 800 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 485 351	-694 193 393
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	0	1 000 000
Upptagna lån	0	660 000 000
Amorteringar	0	-5 250 000
Villkorat aktieägartillskott	0	14 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	669 750 000
Periodens kassaflöde	216 509	9 696 183
Likvida medel vid periodens början	9 696 183	0
Likvida medel vid periodens slut	9 912 692	9 696 183

Koncernens Ränteförfallosstruktur	Lånebelopp kr	Snittränta %	Andel %
2007	10 500 000	3,94	1,6
2008	10 500 000	3,94	1,6
2009	10 500 000	3,94	1,6
2010	10 500 000	3,94	1,6
2011	10 500 000	3,94	1,6
2012	145 500 000	7,71	22,2
2013 och framåt	456 750 000	3,94	69,8
Totalt	654 750 000	4,78	100
Totalt	654 750 000		

Koncernens Lånefördelning 2007-06-30	Belopp i kr	Snittränta %	Andel %
Banklån	519 750 000	3,94	79
Obligationslån	135 000 000	8,00	21
Totalt	654 750 000	4,78	

Koncernens Nyckeltal	2007 01 01- 2007 06 30	2006 02 28- 2006 12 31
Finansiella		
Avkastning på eget kapital, %	22,7	109
Räntetäckningsgrad, ggr	1,4	1,8
Soliditet, %	5,6	4,5
Belåningsgrad fastigheter, %	91	92,0
Skuldsättningsgrad, ggr	16	20,0
Aktierelaterade		
Periodens resultat per aktie, kr	844	1 801
Eget kapital per aktie, kr	4 145	3 301
Kassaflöde per aktie, kr	22	970
Antal utestående aktier, st	10 000	10 000
Fastighetsrelaterade		
Antal fastigheter, st	22	22
Fastigheternas bokförda värde, kr	707 521 065	701 035 714
Uthyrningsbar yta, kvm	115 391	115 391
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	94
Överskottsgrad, %	61	71

Nyckeltalsförklaring

Finansiella

Avkastning på eget kapital %	Resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader samt plus/minus realiserade värdeförändringar fastigheter och räntederivat dividerat med räntekostnader
Soliditet %	Eget kapital dividerat med balansomslutning
Belåningsgrad fastigheter, %	Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde
Skuldsättningsgrad, ggr	Räntebärande skulder dividerat med eget kapital

Aktierelaterade

Periodens resultat per aktie, kr	Moderbolagets aktieägares andel av periodens resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier i perioden.
Eget kapital per aktie, kr	Moderbolagets aktieägares andel av eget kapital dividerat med antal aktier vid periodens slut
Kassaflöde per aktie, kr	Resultat före skatt plus avskrivningar, plus/minus realiserade värdeförändringar samt minus aktuell skatt dividerat med genomsnittligt antal aktier
Antal utestående aktier, st	Antalet utestående aktier per 2007-06-30

Fastighetsrelaterade

Antal fastigheter, st	Antalet fastigheter per 2007-06-30
Fastigheternas bokförda värde, kr	Fastigheternas bokförda värde per 2007-06-30
Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsbar yta per 2007-06-30
Ekonomisk uthyrningsgrad %	Kontrakterade hyresintäkter dividerat med hyresvärde vid periodens slut
Överskottsgrad %	Driftsöverskott dividerat med hyresintäkter

DK Syd AB (publ) · Östermalmstorg 5 · 114 42 Stockholm · Tel: 08 – 24 85 85 Fax: 08 – 24 85 23 E-post: info@dok.se · www.dok.se · Organisationsnummer: 556703-7808 · Säte: Stockholm